

## Reivindicacion

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación

Se confirma la sentencia que rechazó la

acción de reivindicación.

En la ciudad de Necochea, a los 14 días del mes de mayo dos mil diecinueve, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?La Roca, Ana María c/Aravena, Ana María s/acción reivindicatoria? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Fabián Marcelo Loiza y Ana Clara Issin; habiendo cesado en sus funciones el Dr. Capalbo (Decreto 138 de 12 de marzo de 2019). El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Es justa la sentencia obrante a fs. 161/165?. 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: I.- Conforme surge de las constancias de autos a fs. 161/165 el Sr. Juez de grado dicta sentencia en la que resuelve: I) Rechazar la acción de reivindicación promovida por Ana María La Roca contra Ana María Aravena; II) Imponer las costas a la actora; III) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obren en autos pautas a tal fin. Contra dicho pronunciamiento a f. 167 interpone recurso de apelación la actora, obrando sus agravios a fs. 182/185. II.- Expresa en primer término la recurrente que en la sentencia atacada ha sido ?parcialmente valorada la prueba de la parte actora, sin mencionar siquiera la prueba de la parte demandada para rechazar la demanda.? Aduce que ?se han presentado dos pruebas fundamentales, a saber: la escritura de dominio y la causa Penal, en la cual el poseedor es el Sr. Arrieta.? Que ?en el año de la denuncia penal fue el Sr. Arrieta quien detentaba el lote objeto del presente pleito, no siendo la Sra. Aravena quien lo comienza a poseer al momento de la interposición de la demanda.? Sostiene que ?la Sra. La Roca, es verdad que podría haber adjuntado todas las fotos domésticas, videos familiares, o la totalidad de los impuestos pagos que poseen, o traer falsos testigos, pero en realidad confió que la justicia le devolvería aquello que le pertenece, con la sola presentación de la escritura y la denuncia penal contra Arrieta.? Alega que ?si bien el Juez de primera instancia manifiesta que la actora no pudo legitimar su posesión anterior a la Sra. Aravena, omitiendo que es el Sr. Arrieta quien lo detentaba y explotaba comercialmente antes que la demandada. Confundiendo las personas que detentaban al momento de la denuncia penal, y al momento de la presentación de la demanda civil.? ?Entonces si la actora no demostró pudo demostrar (sic) su posesión anterior, me pregunto que pudo demostrar la poseedora (sin registración dominial alguna) quien y que, como quedó demostrado, no logró acreditar su plazo vicinal de dominio. Entonces se ?DEBERIA? encontrar obligado a entregar el inmueble a los titulares registrales quienes en toda sociedad de DERECHO, deben tener el derecho a poseer la cosa y reclamarla de quien efectivamente la posee ilegítimamente, con el correspondiente título de propiedad. En tal sentido, resultaba su carga el acreditar los extremos que dieran por cumplida una eventual prescripción vicinal, máxime cuando por la naturaleza del reclamo, la parte actora se encuentra, prima facie, en una mejor posición respecto de la admisibilidad de su pretensión, en tanto detenta en su persona el derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la reivindicación, debidamente inscripto por ante el registro de la Propiedad Inmueble.? Añade que ?El a quo nada expresó en su sentencia sobre la prueba de la demandada quien manifestara tener 30 años de posesión sobre mi lote siendo ello falaz y erróneo, pero en realidad la sola presentación de la escritura y la denuncia penal contra Arrieta echan luz y manifiesta palmariamente que la parte demandada miente en todos sus respondes.? En lo que concierne al párrafo de la denuncia penal que toma en cuenta el a quo para dictar sentencia, sostiene la recurrente que ?ese párrafo posee un error gramatical o de expresión, siendo lo que se quiso decir que se ha querido desocupar el lote desde la escrituración, ya que la posesión se realizó por boleto en el año 1998 y la escritura en el año 2012, ya que por cuestiones sucesorias la familia Pietropaolo no podía efectivizar la escritura, siendo este un simple error de redacción.? Sostiene que ?resulta extraño que el estudio de la causa penal fuera solamente valorado un párrafo y no el contexto general y mucho menos quien detentaba la posesión del lote objeto del pleito al momento de realizarla.? Añade que ?el a quo pasó por alto que quien ocupaba el inmueble en el año 2012 era el Sr. Arrieta, quien explotaba en el lote de la Sra. La Roca un estacionamiento de vehículos (clandestino) según consta en la foto adjunta junto a la portada de la IPP.? ?Siendo que el poseedor al momento de la interposición de la demanda civil de reivindicación es la Sra. Aravena, en el año 2016.? Por último, respecto de la excepción de prescripción adquisitiva expresa la recurrente que fue opuesta por el demandado ?por poseerlo desde el año 1981, siendo ello falaz y efectivamente demostrado que quien poseía la posesión era el Sr. Arrieta.? Aduce que ?la demandada utilizó la llamada Ley Pierrri para regularizar la posesión de su vivienda, siendo este un plan de carácter provincial para que las personas sin recursos tuvieran una vivienda a su nombre, siendo los gastos de escrituración abonados por la Municipalidad local, y nunca realizó trámite alguno de usucapión.? Agrega que ?la vecindad a que alude en numerosas oportunidades no es indicio bastante -por sí solo- para

tener por acreditados los extremos que exige la procedencia de la prescripción alegada. La ausencia de elemento probatorio implicaría que todo propietario de un inmueble pudiera alegar derechos posesorios sobre los lindantes, basado en la mera proximidad de los mismos.? ¿Es más, la propia demandada manifiesta saber que los titulares no vivían en la ciudad de Necochea y que varios habían fallecido, situación por la cual la actora debió esperar procesos sucesorios desde la toma de posesión hasta su efectiva traslación de dominio con la escritura.? Sostiene luego que ¿la demandada también omite presentar un solo impuesto en la excepción, siendo ello una interposición de prescripción a los fines de poder demostrar su ocupación con ánimo de dueño. Situación que tampoco podría hacerlo ya que la dueña es quien paga la totalidad de los impuestos, es decir, la actora.? ¿Miente también manifestando que posee una huerta en el lote para alimentar a sus hijos conforme surge las declaraciones de los testigos propuestos por la demandada a fs. 95 y 96.? ¿Al responde manifiesta que adjunta fotos de la vivienda donde reside, pero no lo hace a fines de no aclarar que no hay mejora alguna sobre el lote de la Sra. La Roca, solamente tuvo la posesión el Sr. Arrieta, ya que sabía de la ausencia del país de la actora, y aprovechó a realizar un negocio (clandestino) de estacionamiento durante el verano, con intención posterior por si no volvían de poder tomar otro terreno, ya que la operación de la vivienda contigua fue totalmente exitosa.? Solicita finalmente se revoque la sentencia de primera instancia, haciendo lugar al recurso de apelación interpuesto. Formula reserva de plantear recursos extraordinarios. III.1.- El recurso no puede prosperar. En principio, y como ya tiene dicho este tribunal, ha de tenerse presente que ¿La reivindicatoria es una acción que nace del dominio que cada persona tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella (art. 2758 del C.C.) y que las cosas particulares pueden ser objeto de la acción de reivindicación (este trib., expte. 9738, reg. int. 78 (S) 10-09-2013). En consecuencia, el progreso de tal acción exige al actor acreditar su ¿derecho de poseer' sobre la cosa y la ¿desposesión' de la cual aquella ha sido objeto.? (este trib., expte. 9401, ¿Gopar, Mario Omar c/Romero, Celso León s/Reivindicación?, reg. int. 36 (S), 24-04-2014). En autos, como se resolviera en la instancia, tales recaudos no han quedado satisfechos. Así, en lo que concierne al título ha de tenerse presente que cuando el Código exige la presentación del título que acredita el derecho de poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, al acto jurídico o hábil para transmitir la propiedad (conf. Bueres Highton, ob. cit. pág. 603). Así sostiene la Suprema Corte de Justicia Provincial: ¿El requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición del derecho de propiedad que se transmite (arts. 1184 inc., 2601 y 2602 Cód. Civ.). Por ende el título a que se refieren los arts. 2789 a 2792 del Código Civil es aquél que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad está revestido de las solemnidades exigidas para su validez. Si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, sí debe ser el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto a los traslativos de dominio como a los simplemente declarativos, como lo es una sentencia de usucapión.? (SCBA, LP 109048 S 03/09/2014, JUBA, sum. B3900158) (este trib., expte. 11093, ¿Martino Nelly Josefa c/ Iglesias Arregui, Gastón s/Reivindicación?, reg. int. 22 (S), 01-03-2018). En el caso, la actora inicia el proceso de reivindicación adjuntando como título legitimante de su acción, copia certificada de las escrituras que dice poseer, a saber escritura número treinta de cesión de acciones y derechos hereditarios de Víctor Hugo Pietropaolo a favor de Ana María La Rocca (v. fs. 10/12) y número veintiocho de venta de parte indivisa de Víctor Hugo Pietropaolo a favor de la accionante (v. fs. 13/16); lo que no conforma el título que prescriben los artículos 2789 a 2792 del Código Civil (hoy art. 2256 CCyC.). En efecto, como se ha sostenido ¿No cabe otorgar plena fe ni valor probatorio per se a un instrumento firmado por escribano, si no se encuentra enmarcado en las previsiones normativas que edicta el artículo 979 inc. 1º de nuestra ley civil de fondo, no reviste el carácter de una escritura pública en los términos de los artículos 997 y sgtes. -munido de las formalidades que tal articulado exige-, tampoco de copias testimoniadas de la matriz -primera o segundas - (artículos 1006 y 1007 del Código Civil), con los requisitos imperantes que piden los artículos 166 y sgtes. de la ley 9020 y 116 del Decreto 3887/98) ni inclusive de copias certificadas de las anteriores (artículo 979 inc. 2 del C.C.). (conf. Cám. Civ. 1, San Nicolás, 7857 RSI-163-6- I 18-04-2006).? (este trib. expte. 11093 ya citado). III.2.- Amén de lo expuesto, y como se señalara, ¿el régimen probatorio exige del reivindicante no sólo la exhibición de su título, sino también la demostración de ser éste de fecha anterior a la posesión del demandado, y él carga con la prueba de tales circunstancias.? (conf. Kiper, Claudio, Tratado de Derechos Reales, T. II, Rubinzal-Culzoni editores, 2016, pág. 483); tal la hoy clara prescripción del art. 2256 inc. b) CCyC. En autos fue la propia actora quien al formular la denuncia penal (IPP 11-00-003336-12) sostuvo: ¿Desde la compra del lote en cuestión, hemos intentado desocupar dicho lote de su ilegítimo ocupante de manera cordial.? (v. f. 8vta.); lo que permite colegir -como se concluye en la instancia-, que en autos no ha logrado acreditar la aducida desposesión; sin que, por lo demás, los argumentos que trae en su expresión de agravios permitan revertir tal conclusión. En efecto; sostiene la recurrente que el citado párrafo ¿posee un error gramatical o de expresión, siendo lo que se quiso decir, que se ha querido desocupar el lote desde la escrituración...?. Sin embargo, ello resulta fácticamente imposible en tanto la denuncia penal se efectuó con fecha 23 de julio de 2012 y la copia de la escritura -más allá de las consideraciones ya expuestas en cuanto a su validez en este marco procesal- es de

fecha 10 de marzo de 2015. Aun así tampoco la recurrente pudo demostrar en el proceso la pretendida desposesión, y ello sella la suerte de su recurso (arts. 377 y 384 CPCC). En función de lo expuesto resulta manifiesta la falta de legitimación de la actora (art. 345 inc. 3 CPC), por lo que no cabe sino desestimar el recurso, confirmándose la sentencia apelada (arts. 2789, 2792 y concs. Cód. Civ.; hoy art. 2256 CCyC). III.3.- Por último, atento la ya considerada falta de legitimación activa, estimo improcedente ingresar al tratamiento de la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado. A ese fundamento, de por sí suficiente, cabe adunarle que no habiendo la demandada reconvenido ni solicitado la inscripción del bien a su nombre, no debe abrirse juicio respecto de la excepción de usucapión, en tanto su interés manifestado en autos es mantenerse en la actual posesión por mérito del rechazo de la reivindicación, lo que aquí venimos proponiendo, con lo que se satisface suficientemente la pretensión defensiva (v. así voto del Dr. Cifuentes en L.L. 1993 - E, 508 ?Durán Peralta c. Mecher de Valenzuela?) (conf. este trib., expte. 9401 citado anteriormente). En síntesis, propicio al acuerdo confirmar la atacada sentencia, con costas a la recurrente vencida (art. 68 del CPCC) sin que corresponda ingresar al tratamiento de la defensa de prescripción adquisitiva interpuesta por el demandado, a tenor de las razones dadas (arts. 266 y 272 CPCBA). Por las consideraciones hasta aquí expuestas a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada la Señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: Corresponde 1. Confirmar la sentencia de fs. 161/165; con costas a la recurrente vencida (art. 68 CPC); 2. Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obren en autos pautas a tal fin (art. 31 ley 14967). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, 14 de mayo de 2019.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se confirma la sentencia de fs. 161/165; con costas a la recurrente vencida (art. 68 CPC); 2. Se difiere la regulación de honorarios hasta tanto obren en autos pautas a tal fin (art. 31 ley 14.967). Téngase presente la reserva de Caso Federal. Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC) (arts. 47/8 ley 5827). Devuélvase. 041746E